华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2026 年第 3 季度报告

2026 年 9 月 30 日

基金管理人：华安基金管理有限公司

基金托管人：中国工商银行股份有限公司

报告送出日期：2026 年 10 月 27 日

§1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人中国工商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 10 月 23 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，并确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

§2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华安百联消费 REIT
场内简称	百联消费(扩位简称:华安百联消费 REIT)
基金代码	508002
交易代码	508002
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2024 年 7 月 11 日
基金管理人	华安基金管理有限公司
基金托管人	中国工商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	1,000,000,000.00 份
基金合同存续期	21 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2024 年 8 月 16 日
投资目标	本基金主要投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得不动产项目公司全部股权，最终取得相关不动产项目完全所有权。本基金在严格控制风险的前提下，通过积极主动的投资管理和运营管理，努力提升不动产项

	目的运营收益水平及不动产项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。
投资策略	本基金主要投资策略包括不动产资产的运营管理和投资策略、其它投资策略。其中，不动产资产的运营管理和投资策略包括不动产资产运营管理策略、基金扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略。
风险收益特征	本基金为不动产证券投资基金，存续期内主要投资于不动产资产支持证券，以获取不动产运营收益并承担不动产资产价格波动，其预期风险与收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	1.本基金收益分配采取现金分红方式，在符合有关基金分配条件的前提下，每年至少收益分配一次。基金应当将不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。 2.每一基金份额享有同等分配权。 3.法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。
资产支持证券管理人	华安未来资产管理（上海）有限公司
运营管理机构	上海百联集团股份有限公司（运营管理统筹机构）、上海百联又一城商业管理有限公司（运营管理实施机构）

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：上海又一城购物中心

项目公司名称	上海又一城购物中心有限公司
不动产项目业态	商业零售
不动产项目主要经营模式	主要经营模式为对外出租和运营管理，其收入来源主要包括租赁业务收入、联销业务收入、停车费及其他多经收入。
不动产项目地理位置	上海市杨浦区淞沪路 8 号

2.3 不动产基金扩募情况

截至报告期末，本基金未进行扩募。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理统筹机构	运营管理实施机构
名称		华安基金管理有限公司	上海百联集团股份有限公司	上海百联又一城商业管理有限公司
信息披露事务负责人	姓名	杨牧云	张梦珣	-
	职务	督察长	董事会秘书	-
	联系方式	021-38969999	021-63229537	-
注册地址		中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 B 楼	中国（上海）自由贸易试验区张杨路 501 号 11 楼 1101	上海市杨浦区淞沪路 8 号 1 层 G09-01F01-TG-0001

	2118 室	室	
办公地址	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 8 号国金中心二期 31 - 32 层	上海市六合路 58 号新一百大厦 13 楼	上海市杨浦区淞沪路 8 号 6 层
邮政编码	200120	200001	200082
法定代表人	徐勇	张申羽	孙秋璟

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	中国工商银行股份有限公司	华安未来资产管理（上海）有限公司	中国工商银行股份有限公司上海市分行
注册地址	北京市西城区复兴门内大街 55 号	中国(上海)自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室	中国（上海）自由贸易试验区银城路 8 号
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 55 号	上海市浦东新区浦东南路 360 号 38 楼	中国（上海）自由贸易试验区银城路 8 号
邮政编码	100140	200120	200120
法定代表人	廖林	杜煊君	张屾（负责人）

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2026 年 7 月 1 日 - 2026 年 9 月 30 日）
1.本期收入	56,259,595.68
2.本期净利润	4,281,567.60
3.本期经营活动产生的现金流量净额	46,237,565.14
4.本期现金流分派率（%）	1.31
5.年化现金流分派率（%）	5.39

注：本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值，年化现金流分派率指截至报告期末累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	33,615,774.94	0.0336	-

本年累计	103,222,672.06	0.1032	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	69,599,999.73	0.0696	-
本年累计	108,939,998.42	0.1089	-

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	4,281,567.60	-
本期折旧和摊销	29,982,199.40	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	8,332.54	-
本期息税折旧及摊销前利润	34,272,099.54	-
调增项		
1-应收和应付项目的变动	5,082,788.76	-
调减项		
1-当期购买不动产项目等资本性支出	-967,306.37	-
2-未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	-4,771,806.99	-
本期可供分配金额	33,615,774.94	-

注：未来合理相关支出预留中考虑了本报告期使用前期已预留的部分资本性支出，以及未来资本性支出的合理预留、未来合理期间内需要偿付的本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费等。

此外，上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.5 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关预留

调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

本期根据项目实际运营等情况设置未来合理支出相关预留调整项。未来合理相关支出预留中考虑了本报告期使用前期已预留的部分资本性支出 967,306.37 元、未来资本性支出的合理预留 4,515,000.00 元，以及预留未来合理期间内需要偿付的产品费用合计 1,224,113.36 元，如本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费等。

上年同期未来合理支出相关预留调整项列示为 2,028,428.72（调增项），主要包括上年同期使用前期已预留的部分资本性支出、前期已预留但实际未使用的不可预见费用、2025 年三季度的产品费用预留。截至本报告期末，上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异未超过 10%。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

基金管理人（华安基金管理有限公司）：每日固定管理费计算方式为 Ha=E×0.16%÷当年天数，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））。本报告期内计提的管理费为 886,567.20 元，截至报告期末尚未支付。

资产支持证券管理人（华安未来资产管理（上海）有限公司）：每日固定管理费计算方式为 Hb=E×0.04%÷当年天数，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））。本报告期内计提的管理费为 221,641.80 元，截至报告期末尚未支付。

托管人（中国工商银行股份有限公司）：按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））的 0.01%的年费率计提。本报告期内计提的托管费为 55,410.68 元，截至报告期末尚未支付。

运营管理机构（上海百联集团股份有限公司担任运营管理统筹机构，上海百联又一城商业管理有限公司担任运营管理实施机构）：根据本基金招募说明书“第五章 不动产基金”之“第四节基金运作”之“九、基金的费用与税收”之“2、基金费用计提方法、计提标准和支付方式”之“（1）基金的管理费用”之“2）运营管理费”以及运营管理服务协议等相关约定，本报告期内基于项目公司运营收入计提的运营管理费 7,281,478.70 元，截至报告期末尚未支付。此外，本报告期内向运营管理机构支付了归属于 2026 年二季度的运营管理费 7,940,794.95 元。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

不动产项目运营起始时间为 2007 年 1 月，截至 2026 年 9 月 30 日，不动产项目运营时间约 19 年。

报告期内，项目围绕“品质家庭、精致女性、轻质生活”定位，坚持存量调改优先、首店差异化、业态去同质化，压缩低效传统零售，加大餐饮、运动、健康体验业态供给，打通高低楼层双向引流。

1.高楼层休闲消费矩阵成型：6F 至 9F 聚焦强目的性、长停留的休闲娱乐业态。截至报告期末，项目已在 6F 引入 AG 健身，稳定覆盖周边 3 公里客群；9F 落地子柔普拉提、月宫足道、Pilates box 三大品质休闲品牌，吸引成熟家庭与年轻女性；8F 引入潮流夜店桃岸，填补夜间社交空白，形成全时段运营格局，实现目的性业态引客上楼。

2.全层级餐饮能级扩容：按“地铁层高频日常、中楼层特色聚餐、低楼层高端宴请”梯度扩容。B1 层引入怀九爷、朴下隆九、清漫笆，打造高活力餐饮集群；7F 引入滨寿司；3F 落地德悦海鲜烤肉大店；1-2F 引入高端江浙菜甬府食集，打造北上海高端餐饮地标。

3.生活配套与亲子业态补位：5F 引入小神童儿童用品，提升亲子消费氛围；8F 引入美发品牌 KS COLOUR；B1 引入数码潮流品牌 FELICIA。

营运端强化重点品牌精细化管理，服务窗口推进消费维权标准化建设，引入小铁寄存柜与积分免押金租借，完成满意度调研及国际化服务培训。

市场推广深化 IP 展陈、粉丝圈层、赛事经济、会员运营，客流突破 600 万人次。

截至 2026 年 9 月 30 日，不动产项目整体可租赁面积 58,263.84 平方米。其中，租赁业务面积 42,228.17 平方米，占比 72.48%；联销业务面积 16,030.67 平方米，占比 27.51%；经销业务面积 5 平方米，占比 0.01%。项目整体已出租面积 56,436.84 平方米，出租率 96.86%。报告期内租赁部分平均租金单价为 190 元/平方米/月。报告期内租赁业务收缴率为 100%。

合同期限方面，截至 2026 年 9 月 30 日，项目整体加权平均签约年限 3.98 年，加权平均剩余租期 2.75 年。

客流及会员数量方面，本报告期内，项目实现客流量 608.13 万人次，截至 2026 年 9 月 30 日，项目会员数量达到 67.84 万人。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日)/报告期末(2026 年 9 月 30 日)	上年同期(2025年7月1日至2025年9月30日)/上年同期末(2025年9月30日)	同比（%）
1	可供出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	58,263.84	58,210.08	0.09
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	56,436.84	55,316.51	2.03
3	出租率	报告期末时点出租率=报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	96.86	95.03	1.93
4	报告期内租赁部分平均租金单价	报告期内月末时点租约中的固定租金部分对应的加权平均租金单价的平均值，未考虑纯提成租户以及固定租金与提成租金取高租户收取的提成租金	元/平方米/月	190.00	231.00	-17.75
5	报告期内租赁及联销月均收入水平	报告期内租赁及联销月均收入水平=（月均不含税租金收入+月均不含税联销收入+月均不含税物业及综合管理费收入）/月均租赁及联销已出租面积	元/平方米/月	309.39	283.98	8.95
6	加权平均剩余租期	报告期末加权平均剩余租期为各租约剩余期限以其租赁面积为权重计算的加权平均值	年	2.75	2.25	22.22
7	租赁业务收缴率	租赁业务收缴率=（当期营业收入-截至报告期末当期应收未收应收账款）/当期营业收入，并剔除增值税及因账期原因按照权责发生口径计提的提成租金收入影响，其中当期营业收入指租金收入和物业管理费收入	%	100.00	100.00	0.00

注：1. 报告期内租赁部分平均租金单价同比下降主要系期间引入部分主力店，其固定租金部分的起始租金价格基于业态类型、租金收取方式等因素较低所致。

2. 加权平均剩余租期同比提升主要系报告期内签署了长租约的主力租户，使得项目整体合同期限结构更加稳定。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称： 上海又一城购物中心

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日)/报告期末(2026 年 9 月 30 日)	上年同期(2025年7月1日至2025年9月30日)/上年同期末(2025年9月30日)	同比（%）
1	可供出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	58,263.84	58,210.08	0.09
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	56,436.84	55,316.51	2.03
3	出租率	报告期末时点出租率=报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	96.86	95.03	1.93
4	报告期内租赁部分平均租金单价	报告期内月末时点租约中的固定租金部分对应的加权平均租金单价的平均值，未考虑纯提成租户以及固定租金与提成租金取高租户收取的提成租金	元/平方米/月	190.00	231.00	-17.75
5	报告期内租赁及联销月均收入水平	报告期内租赁及联销月均收入水平=（月均不含税租金收入+月均不含税联销收入+月均不含税物业及综合管理费收入）/月均租赁及联销已出租面积	元/平方米/月	309.39	283.98	8.95
6	加权平均剩余租期	报告期末加权平均剩余租期为各租约剩余期限以其租赁面积为权重计算的加权平均值	年	2.75	2.25	22.22

7	租赁业务收缴率	租赁业务收缴率=（当期营业收入-截至报告期末当期应收未收应收账款）/当期营业收入，并剔除增值税及因账期原因按照权责发生口径计提的提成租金收入影响，其中当期营业收入指租金收入和物业管理费收入	%	100.00	100.00	0.00

4.1.4 其他运营情况说明

本报告期内项目租金收入为 1,912.09 万元，前五名租户的租金收入分别为 598.09 万元、51.43 万元、41.18 万元、39.20 万元及 31.79 万元，占全部租金收入的比例分别为 31.28%、2.69%、2.15%、2.05%和 1.66%。

租户结构方面，截至 2026 年 9 月 30 日，项目正在执行租赁及联销的商户合计 254 户，其中租赁业务 118 户，联销业务 136 户。项目已租赁面积中以零售业态为主，占比 40.0%，餐饮业态占比 27.6%,娱乐业态占比 23.6%，配套服务业态占比 8.8%。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

无。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	585,917,141.87	624,487,093.04	-6.18
2	总负债	1,717,678,325.19	1,738,062,858.44	-1.17
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	56,098,623.50	51,166,065.86	9.64
2	营业成本/费用	64,072,360.65	63,422,702.52	1.02
3	EBITDA	36,654,931.87	39,040,034.57	-6.11

注：1.项目公司总负债高于总资产系项目公司完成吸收合并上海百淞咨询管理有限公司（以下简称“SPV 公司”）后，承继 SPV 公司对专项计划的股东借款负债，导致项目公司的总负债增加，该安排系为搭建项目股债结构。

2.本报告期 EBITDA 对比上年同期金额下降，主要系上年同期获得政府补贴（计入“其他收益”）490 万元，本报告期无相关收益。

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称： 上海又一城购物中心有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	货币资金	149,775,774.90	168,078,990.90	-10.89
2	投资性房地产	387,122,868.94	406,377,154.05	-4.74
主要负债科目				
1	长期应付款	1,555,902,443.00	1,555,902,443.00	0.00

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称： 上海又一城购物中心有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	19,120,919.79	34.08	19,811,250.61	38.72	-3.48
2	联销收入	22,689,171.34	40.45	16,379,690.38	32.01	38.52
3	物业及综合管理费收入	10,408,472.05	18.55	10,384,911.77	20.30	0.23
4	其他收入	3,880,060.32	6.92	4,590,213.10	8.97	-15.47
5	营业收入合计	56,098,623.50	100.00	51,166,065.86	100.00	9.64

注：1.其他收入主要为经销收入、多经及广告收入、停车位收入等。

2.本报告期联销收入对比上年同期金额增长幅度较大，主要系三季度不动产项目打造美食节、音乐节、购物节等主题活动，与各合作品牌协同投入资源，叠加“杨 MALL 券”、“乐活上海”等消费券的投放活动，带动不动产项目联销收入增长。该波动不具有持续性，基金管理人和运营管理机构将持续做好项目运营管理，努力提升运营收益水平。

3.若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，系四舍五入原因造成，下同。

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称： 上海又一城购物中心有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至2025年9月30日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	

1	折旧与摊销	6,962,367.38	10.87	7,238,298.99	11.41	-3.81
2	物业管理费	2,360,234.53	3.68	2,531,574.97	3.99	-6.77
3	经销成本	1,502,993.70	2.35	1,225,445.28	1.93	22.65
4	税金及附加	4,488,235.60	7.00	4,127,402.07	6.51	8.74
5	销售费用	937,396.38	1.46	6,195.77	0.01	15,029.62
6	管理费用	10,685,774.33	16.68	9,647,537.93	15.21	10.76
7	财务费用	37,135,358.73	57.96	38,646,247.51	60.93	-3.91
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	营业成本/费用合计	64,072,360.65	100.00	63,422,702.52	100.00	1.02

注：1.本报告期财务费用主要为股东借款利息费用。

2.销售费用同比变动比例较大，主要系上年同期销售费用发生金额基数较小，导致同比波动较大。本期销售费用主要为消费者通过相关平台在本项目中使用消费券，项目公司与该平台结算的服务费。该波动不具备持续性，基金管理人和运营管理机构将持续做好各项成本费用管控工作。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称： 上海又一城购物中心有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	上年同期 2025年7月1日至 2025年9月30日
				指标数值	指标数值
1	毛利额	营业收入-营业成本	元	45,273,027.89	40,170,746.62
2	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入×100%	%	80.70	78.51
3	息税折旧摊销前净利率	（利润总额+利息费用+折旧摊销）/营业收入×100%	%	65.34	76.30

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

1.收入归集和支出管理

项目公司根据《资金监管协议》开立专门用于接收不动产项目产生的运营收入及其他收入（如有），并对外进行支付的人民币资金账户，包括基本户和一般户。项目公司以基本户收取不动产项目现金流入，并对外支付不动产项目运营支出和费用；以一般户用于向计划管理人（代表专项计划）偿付标的债权，支付股东分红（如有），划付保证金、支付暂收款和其他款项以及进行合格投资等。

2.现金归集和使用情况

本报告期初项目公司货币资金余额 141,462,180.30 元。报告期内，收入归集总金额为 149,954,277.62 元，上年同期为 184,493,125.51 元，主要为租赁收入、联销收入及其他经营活动相关收入；对外支出总金额为 141,640,683.02 元，上年同期为 264,148,575.79 元，主要为支付不动产项目的运营成本（物业费、能源费等）、暂收款、税费（增值税、消费税等）以及股东借款利息等。截至本报告期末，项目公司货币资金余额 149,775,774.90 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

报告期内，存在来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况。单一客户名称为上海百联又一城商业管理有限公司，其关联方包括上海百联集团股份有限公司、上海上影百联影院管理有限公司、上海三联(集团)有限公司、上海百联百货经营有限公司。报告期内，上述单一客户及其关联方整体经营情况稳定，相关交易遵循市场化定价原则，公平公开确定交易价格，定价公允。

4.3.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

无。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	162,072.72	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	162,072.72	100.00

5.2 其他投资情况说明

本报告期内，本基金投资的前十名证券的发行主体没有被监管部门立案调查的，也没有在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情况。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人上海百联集团股份有限公司承诺将 60%（含）以上的净回收资金直接投向原始权益人持有的在建基础设施资产或以资本金注入等合法合规的方式投入在建项目或前期工作成熟的新项目，确保投入项目符合国家重大战略、发展规划、产业政策等要求，承诺将不超过 30%的净回收资金用于盘活存量资产项目，不超过 10%的净回收资金用于补充原始权益人流动资金等。本基金发行后，原始权益人净回收资金金额 123,585.35 万元。根据本基金于 2025 年 4 月 16 日披露的《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更净回收资金投向的公告》，为提升净回收资金使用进度及效果，原始权益人在履行了内部有关审批程序后，拟变更净回收资金投向，并已向国家发展和改革委员会等监管部门完成了报备，说明了具体情况。报告期末，净回收资金余额为 3,682.97 万元，占全部净回收资金比例为 2.98%。剩余净回收资金将继续用于青浦二期项目、成都熊猫基地项目的建设。

为进一步规范净回收资金的管理和运营，原始权益人制定了《基础设施 REITs 回收资金管理办法》。在净回收资金使用过程中，回收资金使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。

§7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
骆桑若	本基金的基金经理	2024 年 7 月 11 日	-	7 年	除管理本基金外，曾参与如下项目的运营管理工作，包括商业地产项目运营管理、住宅项目的招租运营管理、物流项目等投融资事项的预评审工作、集团总部经营服务业务发展策略研究、预算管理等工作。	硕士研究生，7 年基础设施项目运营管理经验。曾任万科集团总部财务运营合伙人。2023 年 10 月加入华安基金，2024 年 7 月起，担任华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。2026 年 7 月起，同时担任华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资

						基金的基金经理。2026 年 8 月起，同时担任华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金的基金经理。
赵颖	本基金的基金经理	2024 年 7 月 11 日	-	8 年	除管理本基金外，曾参与如下项目的投资管理工作，包括基础设施收费资产支持专项计划、商业地产类 REITs 项目等。	硕士研究生，8 年基础设施项目投资管理经验，曾任上海光大证券资产管理有限公司产品经理、项目经理。2023 年 3 月加入华安基金，2024 年 7 月起，担任华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。2026 年 7 月起，同时担任华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金的基金经理。
从静	本基金的基金经理	2024 年 7 月 11 日	-	9 年	除管理本基金外，曾参与如下项目的运营管理工作，包括消费基础设施、租赁型住房、产业园等资产类型的运营管理及决策评审等工作。	硕士研究生，9 年基础设施项目运营管理经验，曾任上海万科企业有限公司投资合伙人。2023 年 8 月加入华安基金，2024 年 7 月起，担任华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金的基金经

						理。2026 年 7 月起，同时担任华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金的基金经理。2026 年 8 月起，同时担任华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金的基金经理。

注：此处的任职日期和离任日期均指公司作出决定之日，即以公告日为准。证券从业的含义遵从行业协会《证券基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》的相关规定。

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	1,000,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	1,000,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

无。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

1、《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》

2、《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》

3、《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金托管协议》

11.2 存放地点

基金管理人和基金托管人的住所，并登载于基金管理人互联网站 http://www.huaan.com.cn。

11.3 查阅方式

投资者可登录基金管理人互联网站查阅，或在营业时间内至基金管理人或基金托管人的住所免费查阅。

华安基金管理有限公司

2026 年 10 月 27 日